

РЕШЕНИЕ

№ 33

гр. Б., 11.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – Б. в публично заседание на десети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Илияна Т. Балтова

Членове: Десислава Д. Щерева
Христина З. Марева

при участието на секретаря Петя Ефт. Помакова Нотева
като разглежда докладваното от Христина З. Марева Въззивно търговско дело
№ 20222001000011 по описа за 2022 година

Производството е образувано по въззивни жалби, подадени от „В.“ ООД и от „М.“ ЕООД - и двете дружества представлявани от пълномощника – адв. Ж. Ж. С., срещу решение № 280 от 16-ти юли 2021 г., постановено по т. д. № 398/2019 г. по описа на Б.ки окръжен съд, с което е прието за установено по отношение на „М.“ ЕООД и „В.“ ООД, че „И.“ ЕАД е собственик на недвижими имоти, находящи се в гр. Б., ж.к. „М. Р.“, както следва: апартамент № *, на първи жилищен етаж, с площ от 99.30 кв. м., представляващ самостоятелен обект с идентификатор № *** разположен в ПИ с идентификатор *** самостоятелен обект с идентификатор ***, преустроен в магазин за хранителни стоки на две нива, с площ от 753.58 кв. м. разположен в ПИ с идентификатор *** и находящи се в същия имот 18 броя паркоместа, в сутерена на сграда № *, като дружествата „М.“ ЕООД и „В.“ ООД са осъдени да предадат на „И.“ ЕАД държаните от тях имоти.

Със същото решение „М.“ ЕООД е осъден ода заплати на „И.“ ЕАД сума в общ размер от 43 692.49 лева, представляваща обезщетение за ползване на собствените на ищеца недвижими имоти, както следва: за обект в

сграда с идентификатор ***, находящ се в гр. Б., с площ 753.58 кв. м. преустроен в магазин – 38 540.27 лева като част от вземане в размер на общо 162 190 лв., лв.; за апартамент № 5, на първи жилищен етаж, с площ от 99.30 кв. м., представляващ самостоятелен обект с идентификатор № ***.1.5 – 4 252.22 лв. изчислена като 1/3 от вземане в размер от общо 12 756.67 лева и за 18 броя паркоместа – сумата 900 лв., изчислена като 1/4 от 3 600 лв., представляваща част от вземане в размер от общо 47 290 лева. „В.“ ООД е осъдено да заплати на „И.“ ЕАД сумата от 3 883.50 лева, представляваща обезщетение за ползване на собствения на ищеца недвижим имот, а именно: обект в сграда с идентификатор № ***, находящ се в гр. Б., с площ 753,58 кв. м. преустроен в магазин, като предявеният иск е отхвърлен за разликата над уважения до предявения размер за ползване на същия имот от 14 944.27 лева, претендирана като обезщетение за ползване на 18 броя паркоместа.

След подаването на въззивните жалби срещу решение № 280 от 16-ти юли 2021 г., същото е допълнено с решение № 260262 от 11-ти октомври 2021 г. и е допусната и поправка на явна фактическа грешка, като „М.“ ЕООД е осъдено да предаде държането на недвижимите имоти, посочени по-горе, а „В.“ ООД - да предаде държането на помещение, представляващо обособен магазин за хранителни стоки, на площ от 50 кв. м., разположен самостоятелен обект с идентификатор № ***, находящ се в гр. Б., ж.к. „М. Р.“, ет. *, с площ от 753.58 кв. м., находящ се в ПИ с идентификатор *** като за същия имот, в частта му над 50 кв. м., представляваща обособен магазин за хранителни стоки, както и по отношение на останалите имоти, ревандикационните искове против „В.“ ООД са отхвърлени като неоснователни.

Решение № 260262 от 11-ти октомври 2021 г. за допълване и поправка на очевидна фактическа грешка в решение № 280 от 16-ти юли 2021 г., постановено по т. д. № 398/2019 г. по описа на Б.ки окръжен съд не е обжалвано от страните.

С въззивна жалба от „В.“ ООД, с вх. № 269872/18-ти август 2021 г. решение № 280 от 16-ти юли 2021 г., постановено по т. д. № 398/2019 г. по описа на Б.ки окръжен съд се обжалва В ЧАСТТА, с която това дружество е осъдено да предаде на „И.“ ЕАД, държането на недвижим имот и да заплати сумата 3 883.50 лв. – обезщетение за ползването на същия имот: самостоятелен обект в сграда с ид. № ***, находящ се в гр. Б., с площ от

753.58 кв. м. , преустроен в магазин; както и В ЧАСТТА, с която „В.“ ООД е осъдено заедно с „М.“ ЕООД да заплати на „И.“ ЕАД деловодни разноси съразмерно на уважената част от иска по чл. 108 ЗС - в размер на 6 884.57 лв., както и деловодни разноси в размер 5 311.75 лв., съразмерно на уважената част от предявения иск на основание чл. 59 ЗЗД.

Решението се обжалва като неправилно и незаконосъобразно. Във връзка с предявения иск по чл. 108 ЗС във въззивната жалба се поддържа становище, че не е доказана втората предпоставка на ревандикационния иск – процесният недвижим имот да се държи от ответника без основание. Твърди се, че въззивното дружество ползва само 50 кв. м. от преустроения в магазин обект в имот ид. № ***, която част му е била предоставена от „М.“ ЕООД. Във връзка с предявения иск по чл. 59 ЗЗД се поддържа, че дружеството е ползвало само 50 – 60 кв. м. от посочения по – горе магазин и само за период от края на 2017 г., тъй като дружеството било учредено през м. септември 2017 г. Ползването на тази част е било осъществявано по договор за наем, сключен с „М.“ ЕООД, поради което претенцията следвало да се насочи само спрямо това дружество.

Отмяната на първоинстанционното решение в частта относно осъждането на „В.“ ООД да заплати заедно с „М.“ ЕООД деловодни разноси съразмерно на уважената част от иска по чл. 108 ЗС - в размер на 6 884.57 лв., както и деловодни разноси в размер 5 311.75 лв., съразмерно на уважената част от предявения иск на основание чл. 59 ЗЗД се иска във връзка с обжалването на решението в посочените части по същество, без да са изложени съображения за неправилно или непълно определяне на разноси по смисъла на чл. 248 ГПК. Респективно в тази част въззивната жалба няма характер на самостоятелна частна жалба.

С въззивна жалба от „М.“ ЕООД, с вх. № 269873/18-ти август 2021 г., решение № 280 от 16-ти юли 2021 г., допълнено с решение № 260262 от 11-ти октомври 2021 г., постановени по т. д. № 389/2019 г. по описа на Б.ки окръжен съд се обжалват В ЧАСТТА, с която дружеството е осъдено да предаде на „И.“ ЕАД държането на недвижими имоти, както следва: апартамент № 5, на първи жилищен етаж, с площ от 99.30 кв. м., който представлява самостоятелен обект с идентификатор *** находящ се в сграда *, разположена в поземлен имот с идентификатор *** самостоятелен обект с

идентификатор ***, находящ се в гр. Б., ж.к. „М. Р.“, ет.*, преустроен в магазин за хранителни стоки на две нива, с площ от 753,58 кв. м. разположен в ПИ с идентификатор *** и 18 броя паркоместа, находящи се в сутерена на сграда № 1, с адрес: гр. Б., ж. к. „М. Р.“, ет. *.

Със същата жалба решение № 280 от 16-ти юли 2021 г., постановено по т. д. № 398/2019 г. по описа на Б.ки окръжен съд се атакува и В ЧАСТТА за осъждането на „М.“ ЕООД да заплати обезщетение за ползването на недвижимите имоти от общо 43 692.49 лв., от която: сумата 4 252.22 лв. изчислена като 1/3 от общо 12 756.67 лв. е за самостоятелен обект апартамент № *, с ид. № ***; сумата в размер на 38 540.27 лв. като част от общо 162 190 лв. е за самостоятелен обект с ид. № *** магазин; сумата 900 лв. от общо 3 600 лв. е за 18-те броя паркоместа, находящи се в сутерена на сграда № 1, с адрес: гр. Б., ж.к. „М. Р.“ ет. *.

След частично оттегляне на въззивната жалба, предмет на въззивното производство е обжалването на първоинстанционното решение от „М.“ ЕООД само В ЧАСТТА, с което е осъдено да предаде на „И.“ ЕАД държанието на недвижим имот: апартамент № 5, на първи жилищен етаж, с площ от 99.30 кв. м., който представлява самостоятелен обект с идентификатор *** находящ се в сграда 1, разположена в поземлен имот с идентификатор *** и В ЧАСТТА за осъждането на „М.“ ЕООД да заплати на „И.“ ЕАД обезщетение за неоснователно обогатяване в размер на сумата 4 252.22 лв. изчислена като 1/3 от общо 12 756.67 лв. за самостоятелен обект апартамент № *, с ид. № ***, както и в съответстващата част за разноските, които да се заплатят заедно с „В.“ ООД.

Решението се атакува като неправилно и незаконосъобразно, по съображения за липса на доказателства относно втората предпоставка на ревандикационния иск по чл. 108 ЗС – имотите да се държат от ответника без основание. Подчертава се факта на съществуването на облигационни отношения между „М.“ ЕООД и „И.“ ЕАД, като на „В.“ ООД били отдадени за ползване под наем от „М.“ ЕООД само 50 кв. м. от самостоятелен обект, преустроен като магазин. Извън това ищецът „И.“ ЕАД не бил лишен от възможността да ползва останалата част от имотите. Твърдейки, че ищецът - „И.“ ЕАД не е било лишено от възможността да ползва имотите, във въззивната жалба се оспорват изводите за основателност на предявените

искове за заплащане на обезщетение за неоснователно обогатяване. Липсвало намаляване на имуществения патримониум на ищеца за сметка на „М.“ ЕООД. Настоява се, че не било доказано ползването от „М.“ ЕООД на останалата част от имота извън отдадените под наем на „В.“ ООД 50 кв. м. от преустроения обект в магазин за хранителни стоки.

Отмяната на първоинстанционното решение в частта относно осъждането на „М.“ ЕООД да заплати заедно с „В.“ ООД деловодни разноси съразмерно на уважената част от иска по чл. 108 ЗС в размер на 6 884.57 лв., както и деловодни разноси в размер 5 311.75 лв., съразмерно на уважената част от предявения иск на основание чл. 59 ЗЗД се иска във връзка с обжалването на решението в посочените части по същество, без да са изложени съображения за неправилно или непълно определяне на разноси по смисъла на чл. 248 ГПК. Респективно в тази част, въззивната жалба няма характер на самостоятелна частна жалба в частта относно разноските.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е депозиран отговор от въззиваемия „И.“ ЕАД.

Относно въззивната жалба, подадена от името на от „В.“ ООД се акцентира върху съдържащо се в нея признание на факта, че дружеството е ползвало част от 50 кв. м. в имот, представляващ самостоятелен обект - магазин с ид. № ***, поради което липсвал интерес за дружеството да обжалва решението извън тази част. Изразява се становище за неоснователност на въззивната жалба срещу решението в частта за предаване на 50 кв. м. самостоятелен обект - магазин с ид. № ***, предвид съдържащо се в жалбата признание за ползване на имота в този обем. Поддържа се становище за липса на правен интерес от обжалване на решението над този обем, предвид отхвърлянето на предявения иск по чл. 108 ЗС спрямо „В.“ ООД в частта му за предаване на държането над 50 кв. м., представляваща обособен магазин за хранителни стоки, както и по отношение на останалите имоти.

Поддържа се, че с оглед липсата на облигационни отношения между „И.“ ЕАД и „В.“ ООД, предявеният иск за заплащане на обезщетение за неоснователно обогатяване е основателен, респективно — е неоснователна въззивната жалба. Навеждат се доводи за непротивопоставимост спрямо „И.“ ЕАД на сключения между „В.“ ООД и „М.“ ЕООД наемен договор, като към

наличието на основание за размястване на имуществени блага се твърди, че биха били относими само факти, засягащи само отношенията между „И.“ ЕАД и „В.“ ООД, каквито липсват. Подчертава се, че претенцията за заплащане на обезщетение е частична и не е предявена в пълния ѝ размер, определен от заключението на вещото лице.

Оспорено е като неправилни разбирането изразено във въззивната жалба за разпределение на доказателствената тежест относно твърдението за ползване на имота без основание. Поддържа се, че тя е в тежест на страната, която твърди в своя полза наличие на правно основание за ползване на имота.

Относно подадената от името на „М.“ ЕООД въззивна жалба в подадения от „И.“ ЕАД отговор се поддържа, че въззивникът не е въвел в производството нито едно правоизключващо или правопогасяващо възражение по предявения иск на основание чл. 108 ЗС извън твърдението за ползване под наем от „В.“ ООД на 50 кв. м., представляваща обособен магазин за хранителни стоки, както и по отношение на апартамент № *, на първи жилищен етаж, с площ от 99.30 кв. м.. Подчертава се, че въззивната жалба е подадена само в частта относно осъждането на дружеството да предаде държането на имотите, но решението не се оспорва в частта за установяване правото на собственост на „И.“ ЕАД върху апартамент № 5, на първи жилищен етаж, с площ от 99.30 кв.м., представляващ самостоятелен обект с идентификатор *** находящ се в сграда 1, разположена в поземлен имот с идентификатор ***. Твърди се, че към момента на сключване на четиристранното споразумение от 13 юли 2011 г. и договора за покупко-продажба на имотите по нотариалния акт от 14 юли 2011 г. „М.“ ЕООД е упражнявало фактическата власт върху тях, поради което на дружеството и на физическото лице – П. Р. П. като негов управител са връчвани покани за връщането им и за заплащане на обезщетение. Изтъква се, че представените писмени доказателства, в т. ч. констативен протокол № 57, т. 4, рег. № 9267 от 4-ти юли 2019 относно ползването на имотите, не са били оспорвани в производството пред първоинстанционния съд.

Оспорват се възраженията по основателността на предявените искове за заплащане на обезщетение за неоснователно обогатяване на основание чл. 59 ЗЗД, като се подчертава факта на установената от дружеството фактическа власт върху имотите и липсата на отправена покана от ответниците за

предаването им на „И.“ ЕАД.

С определения № 34 от 15 февруари 2022 г. и № 36 от 21 февруари 2022 г. Б.ки апелативен съд, прие, че предвид постановеното решение за допълване и поправка на очевидна фактическа грешка, както и частично оттегляне на въззивната жалба, подадена от „М.“ ЕООД, предмет на въззивното производство е решение № 280 от 16-ти юли 2021 г., неразделна част от което е решение № 260262 от 11-ти октомври 2021 г., постановени по т. д. № 398/2019 г. по описа на БОС В ЧАСТТА за осъждането на „М.“ ЕООД да предаде на „И.“ ЕАД по предявения от това дружество ревандикационен иск, държаните на недвижим имот, представляващ апартамент № 5, на първи жилищен етаж, с площ от 99.30 кв. м., който представлява самостоятелен обект с идентификатор № *** разположен в ПИ с идентификатор № ***, както и В ЧАСТТА за осъждането на „М.“ ЕООД да заплати на „И.“ ЕАД сумата 4 252.22 лева, изчислена като 1/3 от вземане в размер от общо 12 756.67 лева, както и В ЧАСТТА за осъждане на „В.“ ООД да предаде държането на недвижим имот, представляващ реална част от 50 кв. м. от самостоятелен обект с идентификатор № ***, находящ се в гр. Б. и за осъждането на „В.“ ООД да заплати на „И.“ ЕАД сумата 3 883.50 лв., обезщетение за ползването на имот: самостоятелен обект в сграда с ид. № ***5, находящ се в гр. Б., с площ от 753.58 кв. м., преустроен в магазин..

В с. з. за въззивниците се явява представител по пълномощие - адв. С., която поддържа въззивните жалби по изложените в тях възражения, доводи и аргументи.

От физическите лица – ответници по предявените иски, се явява В. И. (същата - и в качеството си на управител на „В.“ ООД), която изразява становище за основателност на въззивните жалби. П. Р. П. не се явява.

За въззиваемото дружество „И.“ ЕАД не се явява представител в с. з. В писмено становище, представено от пълномощника – адв. Д., се иска потвърждаване на обжалваното решение в съответните части.

Б.ки апелативен съд намира, че при така определения предмет на обжалване не са налице предпоставки за постановяване на решени по чл. 270, ал. 1 и ал. 3 ГПК, като в рамките на правомощията си по чл. 269 ГПК по поставените от страните спорни въпроси намира следното:

Предметът на първоинстанционното производство, пренесен пред

въззивната инстанция с подадените жалби, касае предявените от „И.“ ЕАД ревандикационен иск за осъждането на „В.“ ООД да предаде държането на недвижим имот, представляващ реална част от 50 кв. м. от самостоятелен обект с идентификатор № ***, находящ се в гр. Б., ж. к. „М. Р.“, ет. 1, преустроен в магазин за хранителни стоки на две нива, с площ от 753.58 кв. м. разположен в ПИ с идентификатор № ***, с подробно описани граници, представляваща обособен магазин за хранителни стоки и предявен иск за заплащането на основание чл. 59 ЗЗД на сумата 3 883.50 лв., като обезщетение за ползването в периода от м. септември 2017 г. до 30 юли 2019г. на имот: самостоятелен обект в сграда с ид. № ***5, находящ се в гр. Б., с площ от 753.58 кв. м., преустроен в магазин, както и предявените от „И.“ ЕАД ревандикационен иск за осъждането на „М.“ ЕООД да предаде държането на недвижим имот, представляващ апартамент № 5, на първи жилищен етаж, с площ от 99.30 кв. м., представляващ самостоятелен обект с идентификатор *** разположен в ПИ с идентификатор № *** и иск на основание чл. 59 ЗЗД да заплати на „И.“ ЕАД за ползването на този имот в периода от 01.07.2014г. до 30.07.2019г. сумата 4 252.22 лева, изчислена като 1/3 от вземане в размер от общо 12 756.67 лева.

По посочените искове първоинстанционният съд е изяснил фактическата обстановка в съответствие с твърденията и възраженията на страните, поради което на основание чл. 272 БАС препраща към мотивите на първоинстанционния съд, приемайки от своя страна следното:

На този етап от производството няма спор и съдът приема за установено от представените писмени доказателства – нотариален акт № 46, том ***, рег. № ***, дело *** г., че „И.“ ЕАД е придобило собствеността върху имотите по договор за продажба на недвижим имот, сключен с № 46, том ***, рег. № ***, дело *** г. в изпълнение на подписано на 13 юли 2011г. четиристранно споразумение между „И.“ ЕАД, „М.“ ЕООД, „Ю.Б.“ АД и П.Р. П..

Спорните въпроси са свързани с твърдението на ищеца – въззиваемото дружество „И.“ ЕАД относно липсата на основание за въззивниците – ответници да ползват имотите, както като предпоставка за уважаване на иска за предаване на владението, така и като предпоставка на предявения иск за неоснователно обогатяване предвид ползването им.

В подадения от „И.“ ЕАД отговор на въззивните жалби, относно факта

на осъществяването на ползване за жилищния имот, въззиваемият се позовава на приложения констативен протокол № 57, т. 4, № 9267 от 4-ти юли 2019 г. Така съставеният документ е негодно доказателство. Обхватът на нотариалните удостоверявания е определен в разпоредбата на чл. 569 ГПК, като извън предвидените в т. 1 – т. 8 не е посочена възможност за удостоверяване на държане или владение като фактически състояния. Съгласно чл. 569, т. 9 ГПК други нотариални удостоверявания са допустими само, ако са предвидени в закон, каквато възможност относно фактическите състояния на държане и владение не е регламентирана в друг нормативен акт. Независимо от посоченото, фактът на осъществяването от „М.“ ЕООД и „В.“ ООД държане на имотите следва да се приеме за доказан, предвид следното:

С подадените от ответниците - „В.“ ООД и „М.“ ЕООД, отговори на исковата молба фактът на продължилото след прехвърлянето на собствеността с договора за продажба по нотариален акт № 46, том ***, рег. № ***, дело *** г. от страна на „М.“ ЕООД владение върху имотите, както и ползването от „В.“ ООД не е оспорван. В своя защита въззивниците – ответници, са поддържали, че за тях е налице основание за осъществяването на ползване, тъй като „И.“ ЕАД не е изпълнил поетите с договора за продажба на имотите задължения като купувач да изплати уговорената цена, като погаси задължения на „М.“ ЕООД по договори за кредит с „Ю.Б.“ АД.

Едва с подадената от „М.“ ЕООД въззивна жалба, във връзка с предявения иск по чл. 59 ЗЗД се прави довод за липса на представени от „И.“ ЕАД доказателства относно ползването на частта от самостоятелния обект, обособен като хранителен магазин, извън отдаденото под наем на „В.“ ООД помещение от 50 кв. м., за жилищния имот – ап. № 5 в същата сграда и за 18 бр. паркоместа.

Възражението е недопустимо на този етап от производството, поради настъпила преклузия съгласно чл. 367, ал. 1 и ал. 2 ГПК.

Изрично в отговора на исковата молба е поддържано твърдение, че всички имоти са останали във владение на „М.“ ЕООД след сключване на четиристранното споразумение от 13-ти юли 2011 г. и продажбата по нотариален акт № 46, том ***, рег. № ***, дело *** г. Твърдението е въведено в подкрепа на възприетата защитна теза срещу ревандикационните искове и като доказателство за наличието на основание относно продължилото

владение поради неизпълнението от страна на „И.“ ЕАД, на задължението за заплащане от купувача на уговорената в нотариалния акт и четиристранното споразумение цена и е включено в доклада на съда, съобразно което в тежест на ответниците е разпределена доказателствена тежест да установи наличието на основание да държи имотите.

В подадения от „В.“ ООД отговор на исковата молба също не се оспорва, че това дружество държи помещение от 50 кв. м., находящо се в самостоятелен обект с идентификатор ***, преустроен в магазин за хранителни стоки на две нива, с площ от 753.58 кв. м. разположен в ПИ с идентификатор ***. Посочено е, че дружеството е учредено през м. септември 2017 г. и ползва имота по договор за наем, сключен с „М.“ ЕООД, което дружество е ползвало необезпокоявано недвижимия имот след сключването на договора за продажба по нотариален акт № 46, том ***, рег. № ***, дело *** Г.

Видно е и не е спорно, че в т. 1.5 от четиристранното споразумение е било постигнато съгласие за сключването на договор за наем между „И.“ ЕАД и „М.“ ЕООД, по отношение на самостоятелен обект с идентификатор ***, преустроен в магазин за хранителни стоки на две нива, с площ от 753,58 кв. м. разположен в ПИ с идентификатор ***, като е определена месечна цена от 1 400 евро, за срок от 18 месеца, подлежаща на изменение след изтичане на 12 месеца от ползването на имот. Включително, ако се приеме, че с посочената уговорка между „И.“ ЕАД и „М.“ ЕООД е постигнато съгласие имотът да се ползва под наем, по делото следва да се съобрази освен липсата на твърдение, но също и наличието на доказателства за изпълнението на такъв договор за наем от страна на „М.“ ЕООД съобразно клаузата на т. 1.5 от четиристранното споразумение. С три, връчени по нотариален ред покани – на 17.04.2012 г., 29.05.2018 г. и 22.05.2019 г. от „И.“ ЕАД е отправено искане за връщането на имотите и предаване на владението им, както и искане за заплащане на обезщетение. Дори да се приеме, че за посочения в т. 1.5 от четиристранното споразумение имот е бил сключен договор за наем, с връчената на 17-ти април 2012 г. покана, същият следва да се счита прекратен, с което за „М.“ ЕООД е отпаднало основанието да го държи, считано от м. април 2012 г.

По отношение на жилищния имот, липсва уговорка в четиристранното

споразумение и по делото не се доказва наличие на договорно основание за осъщественото от въззивниците държане.

Доводът, че поради неизпълнение на задължението за заплащане на цената по договора за продажба, сключен с нотариален акт № *, том ***, рег. № ***, дело *** г. за „М.“ ЕООД е налице основание да ползва както жилищния имот, така и имотът, обособен като магазин за хранителни стоки, е неоснователен.

Неизпълнението на задълженията от страна на купувача да заплати уговорената цена е правопораждащ факт по смисъла на чл. 87, ал. 3 ЗЗД за разваляне на договора, което право обаче може да бъде упражнено само по съдебен ред и чрез иск, но не и с възражение. Извън това в договора е уговорено писмено право на обратно изкупуване по смисъла на чл. 333 ТЗ в полза на „М.“ ЕООД, което няма данни да е упражнено в рамките на посочения срок от 18 месеца, поради което е погасено по силата на закона.

Възражението от страна на „В.“ ООД, че разполага в своя полза с правно основание да държи помещението от 50 кв. м. в обособения като търговски обект имот, поради сключения с „М.“ ЕООД договор за наем, също е неоснователно. Изложените по-горе съображения относно липсата на основание за осъщественото от „М.“ ЕООД владение, в т. ч. и липсата на правомощие за събиране на граждански плодове, са относими и във връзка с този търговски обект, като част от посочения в т. 1-.5 от четиристраничното споразумение имот, прехвърлен в собственост на „И.“ ЕАД. Последното дружество не е страна в наемното правоотношение, на което се позовава въззивника „В.“ ООД, и същото не е противопоставимо на собственика на имота, с който ползвателят не е договарял.

Липсата на основание за въззивниците да държат имотите е част от фактическия състав и на неоснователното обогатяване по смисъла на чл. 59 ЗЗД. Както вече се посочи, обедняването на „М.“ ЕООД като продавач, поради неизпълнение на задълженията на „И.“ ЕАД като купувач по договора за продажба на имотите, не е правопораждащ факт относно заявеното от въззивниците компенсаторно право, поради което и възражението в този смисъл е непротипоставимо. Неоснователното обогатяване, поради осъщественото без правно основание задържане на имотите, се изразява не само в ефективното събиране на граждански плодове, но и в спестяването на

разходи, дължими на собственика на вещта, който успоредно с това и в рамките на същия фактически състав е бил лишен от възможността сам да ги ползва или да събира плодове, в което се изразява неговото обедняване.

Размерът на дължимите обезщетения, поради лишаването на собственика да ползва жилищния имот и помещението от 50 кв. м. обособено като магазин за хранителни стоки, е определен със заключението на вещното лице, като липсва основание за дискредитирането му във връзка с основателността на предявените искиве спрямо „М.“ ЕООД и „В.“ ООД. Възражението от страна на „В.“ ООД, че не е съобразен периодът от учредяване на това дружество и обема, в който е осъществявано ползването, е неоснователно. Макар в диспозитива на решението да е посочено, че се дължи за целия имот, видно е, че при определянето му е съобразен както периода както обемът на ползване от 50 кв. м. от самостоятелен обект с идентификатор ***, така и периода от 12 септември 2017г. до 30 юли 2019г., преди която дата не са представени доказателства за предаването му на собственика на имота.

Предвид гореизложеното относно основателността на предявените искиве, спорът по които е пренесен с въззивните жалби на „М.“ ЕООД и „В.“ ООД пред въззивната инстанция, обжалваното решение в същите части следва да се потвърди, вкл. относно сторените и дължими за първоинстанционното производство разноски.

С отговора на въззивните жалби въззиваемият „И.“ ЕАД е претендирал разноски, като до приключване на съдебното дирене, по делото не е представени нито списък по чл. 80 ГПК, нито доказателства за заплащането на такива и не следва да се присъждат с настоящото решение.

Мотивиран от гореизложеното Б.ки апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 280 от 16-ти юли 2021 г., заедно с представляващото неразделна част от него - решение № 260262 от 11-ти октомври 2021 г., постановени по т. д. № 398/2019 г. по описа на Б.ки окръжен съд, в обжалваните части.

Решението в частта относно предявените ревандикационни иски не подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните, като в останалата част на основание чл. 2809, ал. 3, т. 1 ГПК не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____